

UCHWAŁA Nr LXXXIII/830/23
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 31 października 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Cały obszar objęty planem położony jest:

- 1) w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych, w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (Zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła);
- 2) zgodnie z gminną ewidencją zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej przedziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły;
- 3) w granicach krajobrazów priorytetowych, określonych w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego: „Piła” (ID 2510) oraz „Piła – dolina Gwdy” (ID 2504); granice krajobrazów oznaczono graficznie na rysunku.

4. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $p=10\%$ i $p=1\%$ oraz obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $p=0,2\%$; zasięgi obszarów, wyznaczone na podstawie odrębnych przepisów, oznaczono na rysunku.

5. Tereny U-KOR-ZP, KOR-ZP, KR-KOR i KR stanowią obszar przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla mieszkańców miasta, ze względu na położenie i cechy funkcjonalno-przestrzenne.

§3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług lub placu lub rynku lub zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – U-KOR-ZP;
- 2) teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – KOR-ZP;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;

- 4) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczenie na rysunku – KDR;
- 5) tereny dróg głównych, oznaczenie na rysunku – KDG;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KDD;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KR;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub placu lub rynku, oznaczenie na rysunku – KR-KOR.

§4.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %;
- 5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %;
- 6) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %;
- 7) przejazd lub przejście w poziomie parteru;
- 8) osie kompozycyjne A, B, C i D;
- 9) zasada obsługi komunikacyjnej;
- 10) granica krajobrazu priorytetowego „Piła” (ID 2510);
- 11) granica krajobrazu priorytetowego „Piła – dolina Gwdy” (ID 2504);
- 12) akcent krajobrazowy – obszar (plac Zwycięstwa).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku stanowią warstwę informacyjną i wyjaśniającą ustalenia niniejszej uchwały.

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, dotyczy wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku (z wyłączeniem elementów docieplenia budynku), zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

4. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; przed obowiązującą linią zabudowy

mogą się znajdować: elementy docieplenia budynku, okapy, wykusze i ryzality, schody, zadane lub obudowane partie wejściowe do budynku, itp. elementy.

5. Granice obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 4, 5 i 6 zostały określone na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego, które są wiążące na etapie podejmowania decyzji dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na tych obszarach.

6. Przez osie kompozycyjne, o których mowa w ust. 1 pkt 8, należy rozumieć linie łączące i organizujące kompozycję przestrzenną; elementy zagospodarowania terenu w linii osi nie powinny przesłaniać obiektów zlokalizowanych na końcach osi kompozycyjnej. Końce osi oznaczone są na rysunku poprzez akcenty plastyczne (pomniki) oraz dominanty krajobrazowe.

7. Zasada obsługi komunikacyjnej, o której mowa w ust. 1 pkt 9, wskazuje granice terenu, wzdłuż której lokalizuje się zjazd (nie oznacza dokładnej lokalizacji zjazdu).

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku.

§6. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się obiektów budowlanych wyższych niż 25,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących maksymalnych wysokości budynków, które określa niniejsza uchwała;
- 2) nie lokalizuje się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.1. Dla ochrony środowiska i przyrody, na obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów objętych planem;
- 2) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy;

- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz garaży i parkingów niezbędnych dla realizacji zabudowy usługowej;
- 4) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) postępowanie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

2. Dla ochrony i kształtowania krajobrazu w planie ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniające wyniki Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, w szczególności poprzez:

- 1) kształtowanie przestrzeni publicznej obszaru placu Zwycięstwa, stanowiącego akcent krajobrazowy;
- 2) uwzględnienie osi widokowej (oś kompozycyjna D) ul. Spacerowej i placu Zwycięstwa – widok na budynek hotelu (położony poza obszarem planu), stanowiący dominantę krajobrazową;
- 3) objęcie ochroną zabytku, o którym mowa §2 ust. 3 pkt 2.

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego i krajobrazów kulturowych, na całym obszarze objętym planem obowiązuje postępowanie zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Dla terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (ZP i 2KDG) obowiązują zakazy, w tym dotyczące gromadzenia substancji lub materiałów mogących zanieczyścić wody oraz składowania i prowadzenia przetwarzania odpadów, a także nakazy, ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów oraz obowiązki i odstępowania od nich, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, w tym zgodnie z ustaleniami Planów zarządzania ryzykiem powodziowym.

5. Realizacja ustaleń planu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie może powodować istotnego zwiększania zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§8. W formie zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie należy uwzględnić osie kompozycyjne wyznaczające główne elementy kompozycyjne przestrzeni:

- 1) pomnik Jana Pawła II (na terenie KOR-ZP) i pomnik Stanisława Staszica (na terenie ZP),

- z otwarciem w przestrzeni wyznaczonej do zabudowy budynkami na terenie U-KOR-ZP (oś kompozycyjna A);
- 2) pomnik Tysiąclecia Państwa Polskiego oraz powrotu do Macierzy Ziemi Polskich (oś kompozycyjna B);
 - 3) zamknięcie osi ul. Śródmiejskiej (oś kompozycyjna C);
 - 4) ul. Spacerową (poza obszarem planu) i budynek hotelu, położony poza obszarem planu, stanowiący dominantę krajobrazową (oś kompozycyjna D).

§9.1. Dla terenu usług lub placu lub rynku lub zieleni urządzonej (U-KOR-ZP), o którym mowa w §3 pkt 1, ustala się:

1) dla realizacji usług (U):

- a) wykluczenie z przeznaczenia terenu: usług handlu hurtowego, usług kultury religijnej oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- b) sytuowanie obiektów: usług handlu, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji; usługi handlu oraz usługi handlu wielkopowierzchniowego nie mogą przekraczać 50% łącznej powierzchni użytkowej budynków,
- c) sytuowanie budynków na obszarach ograniczonych liniami zabudowy,
- d) zachowanie osi kompozycyjnych, o których mowa w §8,
- e) wysokość budynków – od 12,0 m do 21,0 m; dla obiektów usług handlu wielkopowierzchniowego ustala się zakaz sytuowania budynków jednokondygnacyjnych,
- f) formę dachów – płaskie,
- g) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 3,0,
- h) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
- j) liczbę miejsc do parkowania – minimum jedno miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług, realizowane w budynku, z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych lub nadziemnych,
- k) w pierzei od strony terenu KOR-ZP ustala się zakaz wejść do części usługowej, a główne przedpole dla partii wejściowych może stanowić plac wewnętrzny lub pierzeja od strony terenu KR,
- l) obowiązkowe zamknięcie osi ul. Śródmiejskiej budynkiem z przejazdem bramowym,

stanowiącym integralną część obiektów na terenie,

m) w przestrzeni otaczającej zespół budynków ustala się zakaz lokalizacji placów i urządzeń gospodarczych, służących obsłudze obiektów usługowych; zaopatrzenie dla usług poprzez kondygnację podziemną,

n) ustala się dostęp komunikacyjny do obiektów usługowych z terenu KR, zgodnie z oznaczoną na rysunku zasadą obsługi komunikacyjnej, o której mowa w §4 ust. 7; dopuszcza się obsługę komunikacyjną od strony terenu IKDG na warunkach określonych przez zarządcę drogi w oparciu o przepisy szczególne dla dróg publicznych;

2) dla realizacji placu lub rynku (KOR):

a) sytuowanie obiektów małej architektury, budynku toalety publicznej oraz budowli, w szczególności: budowli kształtujących formę przestrzenną placu, oczek wodnych, fontann, pomników, ścieżek pieszych i rowerowych oraz budowli infrastruktury technicznej,

b) kształtowanie zieleni wysokiej i niskiej,

c) sytuowanie budynku toalety publicznej na obszarze ograniczonym liniami zabudowy,

d) maksymalną wysokość budynku toalety publicznej – 7,0 m,

e) formę dachu budynku toalety publicznej – dowolną,

f) dla budynku toalety publicznej intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,0 do 0,02,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,

h) nie obowiązują ustalenia §8;

3) dla realizacji zieleni urządzonej (ZP):

a) kształtowanie zieleni wysokiej i niskiej,

b) sytuowanie obiektów małej architektury oraz budowli, w szczególności: oczek wodnych, fontann, pomników, ścieżek pieszych i rowerowych oraz budowli infrastruktury technicznej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%;

d) nie obowiązują ustalenia §8.

2. Ustala się zamienną realizację wyznaczonych klas przeznaczenia terenu (U lub KOR lub ZP) oraz dopuszcza się łączną realizację klas przeznaczenia terenu placu lub rynku i zieleni urządzonej (KOR i ZP). W przypadku łącznej realizacji klas przeznaczenia

terenu placu lub rynku i zieleni urządzonej (KOR i ZP) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 50%.

§10.1. Dla terenu placu lub rynku lub zieleni urządzonej (KOR-ZP), o którym mowa w §3 pkt 2, ustala się:

1) dla realizacji placu lub rynku (KOR):

- a) zagospodarowanie terenu, które może tworzyć wraz z terenem KR-KOR oraz ul. Śródmiejską (obszar poza planem) jednorodną kompozycyjnie przestrzeń pieszą,
- b) sytuowanie obiektów małej architektury oraz budowli, w szczególności: oczek wodnych, fontann, pomników, ścieżek pieszych i rowerowych oraz budowli infrastruktury technicznej,
- c) kształtowanie zieleni wysokiej i niskiej,
- d) zakaz sytuowania budynków,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;

2) dla realizacji zieleni urządzonej (ZP):

- a) kształtowanie zieleni wysokiej i niskiej,
- b) sytuowanie obiektów małej architektury oraz budowli, w szczególności: oczek wodnych, fontann, pomników, ścieżek pieszych i rowerowych oraz budowli infrastruktury technicznej,
- c) zakaz sytuowania budynków,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%;

3) nie obowiązują ustalenia §8.

2. Ustala się łączną lub zamienną realizację wyznaczonych klas przeznaczenia terenu (KOR i ZP lub KOR lub ZP). W przypadku łącznej realizacji klas przeznaczenia terenu placu lub rynku i zieleni urządzonej (KOR i ZP) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 40%.

3. Istniejące pomniki – Tysiąclecia Państwa Polskiego oraz powrotu do Macierzy Ziemi Polskich (2) oraz pomnika Jana Pawła II (3) stanowią elementy kompozycyjne przestrzeni.

§11.1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub placu lub rynku (KR-KOR), o którym mowa w §3 pkt 8, ustala się:

- 1) dla realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej (KR):
 - a) zagospodarowanie terenu zgodne z przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów dotyczących organizacji ruchu drogowego,
 - b) obowiązkową realizację połączenia dla ruchu pieszego pomiędzy terenem KOR-ZP a ul. Śródmiejską (deptak – obszar poza planem);
- 2) dla realizacji placu lub rynku (KOR):
 - a) zagospodarowanie terenu, które może tworzyć wraz z terenem KOR-ZP oraz ul. Śródmiejską (deptak – obszar poza planem) jednorodną kompozycyjnie przestrzeń pieszą,
 - b) zakaz lokalizacji elementów ograniczających przestrzeń pieszą,
 - c) możliwość zastosowania jednakowego poziomu jak dla terenu KOR-ZP i terenu ul. Śródmiejskiej (deptak – obszar poza planem),
 - d) dopuszczalny przejazd – połączenie komunikacyjne terenu KDD z terenem KR, z uwzględnieniem nadrzędnej funkcji dla ruchu pieszego.

2. Ustala się łączną lub zamienną realizację wyznaczonych klas przeznaczenia terenu (KR i KOR lub KR lub KOR).

§12.1. Dla terenu zieleni urządzonej (ZP), o którym mowa w §3 pkt 3, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) sytuowanie obiektów małej architektury oraz budowli w szczególności: oczek wodnych, fontann, pomników, ścieżek pieszych i rowerowych oraz budowli infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz sytuowania budynków.

2. Istniejący pomnik Stanisława Staszica (1) stanowi element kompozycyjny przestrzeni.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§13.1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, obejmuje pasy drogowe:

- 1) publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – KDR (aleja Piastów i ul. Wodna), sta-

nowiącej element podstawowego układu komunikacyjnego miasta, umożliwiającego powiązanie z zewnętrznym układem drogowym;

- 2) publicznych dróg głównych – 1KDG i 2KDG (aleja Jana Pawła II), stanowiących część podstawowego układu komunikacyjnego miasta, umożliwiającego powiązanie z zewnętrznym układem drogowym;
- 3) publicznej drogi dojazdowej – KDD (plac Zwycięstwa);
- 4) komunikacji drogowej wewnętrznej – KR (plac Zwycięstwa);
- 5) komunikacji drogowej wewnętrznej lub placu lub rynku, oznaczenie na rysunku – KR-KOR (plac Zwycięstwa).

2. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14.1. Na obszarze objętym planem funkcjonują sieci infrastruktury technicznej: wodociągowe, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne, gazownicze i telekomunikacyjne, powiązane z systemami zewnętrznymi.

2. Dla obszaru objętego planem w zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się zasady:

- 1) budowy, rozbudowy i modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzania ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacji ścieków komunalnych;
- 4) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) poprzez zagospodarowanie wód na wyznaczonych terenach z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych; w przypadku odprowadzania wód opadowych lub roztopowych wymagających podczyszczania sytuowanie urządzeń podczyszczających na terenach wyznaczonych w planie;
- 5) zaopatrzenia w ciepło:
 - a) z systemu ciepłowniczego miasta – sieci ciepłowniczej budowanej w powiązaniu z siecią zlokalizowaną poza obszarem planu w ul. Spacerowej,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła;

- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego; realizacja nowych sieci elektroenergetycznych jako linie kablowe podziemne;
- 7) zaopatrzenia w gaz – z systemu gazowniczego;
- 8) obsługi telekomunikacyjnej – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych realizowanych jako linie kablowe podziemne.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§15. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR LXXXIII/830/23
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Nie uwzględnąć poniższych uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu (wyłożenie do publicznego wglądu od 14.08.2023 r. do 14.09.2023 r.; uwagi do 6.10.2023 r.):

- 1) powiększenie jednostki U-KOR-ZP kosztem części jednostek KDR i 1 KDG;
- 2) połączenie jednostek 1 KDG i 2 KDG z fragmentem jednostki KDR, aby zachować ciągłość dróg wojewódzkich, po zmianie kategorii dzisiejszej drogi krajowej nr 11 na drogę gminną;
- 3) zmiana klasy pozostałej części drogi KDR – od stycznia 2024 drogi gminnej – z drogi głównej ruchu przyspieszonego na drogę zbiorczą, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna jednostki U-KOR-ZP z alei Piastów (jednostka KDR) lub alei Jana Pawła II i radykalne uspokojenie ruchu jednostki KR (deptak, woonerf, strefa zamieszkania itp.);
- 5) usunąć z części rysunkowej i opisowej w §8 oś A;
- 6) w §9 zlikwidować zakaz lokalizowania wejść do budynku od strony jednostki KOR-ZP;
- 7) wprowadzić w części opisowej i na rysunku planu przebieg trasy rowerowej (wspólny przebieg głównych tras rowerowych 1 i 2 wg koncepcji połączenia tras rowerowych w Piłe) w jednostkach KR-KOR oraz KR w formie wydzielonej drogi rowerowej, bądź w przypadku uwzględnienia uwagi nr 4, w jezdni;
- 8) dla terenu ZP wprowadzić w części opisowej i na rysunku planu przebieg głównych tras rowerowych nr 3 i 8;
- 9) dla terenu 1KDG wprowadzić w części opisowej i na rysunku planu przebieg głównej trasy rowerowej nr 4;
- 10) dla terenu 2KDG wprowadzić w części opisowej i na rysunku planu przebieg głównych tras rowerowych nr 1, 2, 3, 4, 5 i 8;
- 11) dla terenu KDR wprowadzić w części opisowej i na rysunku planu przebieg głównych tras rowerowych nr 1, 2, 4, 5 i 8;

- 12) wprowadzić obowiązek sytuowania szpalerów drzew, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 13) wprowadzić nowe osie widokowe, ich zamknięcia oraz zasady kształtowania zabudowy jak w załączniku.

PRZEWODNICZĄCA

Rady Miasta Piły

/-/ Maria Kubica

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr LXXXIII/830/23
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 31 października 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa

Dnia 7.06.2022 r. Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr LIX/627/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa. Opracowanie miejscowego planu jest wynikiem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz jest zgodne z uchwałą Nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, zmienioną uchwałą Nr XXVI/274/20 Rady Miasta Piły z dnia 9 czerwca 2021 r. W granicach opracowania projektu planu obowiązuje uchwała Nr XLVI/551/06 Rady Miasta Piły z dnia 28.02.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Piły (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 64 poz.1638 z 05.05.2006).

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa jest rozszerzenie możliwości jego zagospodarowania poprzez uzupełnienie przeznaczenia terenu, wynikającego z obecnie obowiązującego planu. Z uwagi na zmieniające się uwarunkowania społeczno-ekonomiczne, Prezydent Miasta Piły, mając na uwadze docelową inwestycję usługową planowaną na placu Zwycięstwa, wystąpił z inicjatywą zagospodarowania terenu placu jako centralnej przestrzeni publicznej o funkcji reprezentacyjno-rekreacyjnej z elementami kształtującymi miejsce sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych mieszkańców miasta. Planowane zagospodarowanie ma na celu stworzenie spójnej kompozycji placu z nowymi formami przestrzennymi, uzupełnionymi zielenią parkową.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono warunki zabudowy i zagospodarowania, w szczególności: linie zabudowy, osie kompozycyjne, wysokość budynków, formę dachów oraz intensywność zabudowy. Zdefiniowano dodatkowe przeznaczenie terenu – placu lub rynku oraz zieleni urządzonej, jako alternatywnej funkcji dla zabudowy usługowej.

Odstąpiono od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne dotyczące terenów objętych planem nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów.

Ochronę środowiska zapewnia się poprzez zapisy planu ustalające: techniczne uzbrojenie terenów, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy,

zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz garaży i parkingów niezbędnych dla realizacji zabudowy usługowej), komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach, postępowanie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego. Zapisy miejscowego planu odnoszące się do gospodarki wodnej zawierają ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej oraz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz poprzez zastosowanie systemów indywidualnych. Korzystnym czynnikiem uwzględniającym ochronę środowiska jest wyznaczenie w projekcie planu przeznaczenia terenu zieleni urządzonej, która pozwoli na zagospodarowanie obszaru placu Zwycięstwa z zachowaniem większej części terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenia planu realizują wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wprowadzone rozwiązania planistyczne stwarzają warunki dla uspokojenia ruchu pojazdów w południowej pierzei placu, co wpłynie pozytywnie na bezpieczeństwo użytkowników przestrzeni. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów nie zawierają ograniczeń i zakazów mogących wpływać na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto ustalenia planu wskazują na zakaz lokalizacji elementów ograniczających przestrzeń pieszą oraz możliwość zastosowania jednakowego poziomu dla połączenia placu Zwycięstwa z ul. Śródmiejską. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono wymóg wyznaczania miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i dostępności komunikacyjnej.

Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które stanowią mienie komunalne miasta Piły. Pasy drogowe alei Jana Pawła II oraz alei Piastów są terenami zarządzanymi, odpowiednio przez WZDW oraz GDDKiA. Ustalenia planu zachowują powyższe pasy drogowe jako tereny dróg publicznych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa plan miejscowy uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Odpowiednie zapisy wynikające z wniosków ww. organów zostały przyjęte w treści uchwały.

Miejscowy plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie obszaru placu Zwycięstwa jako terenu przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla mieszkańców miasta, ze względu na położenie i cechy funkcjonalno-przestrzenne. Służy temu również uzupełnienie możliwości zagospodarowania poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu placu lub rynku

oraz zieleni urządzonej.

Dla potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w planie miejscowym uwzględniono zapisy umożliwiające budowę, rozbudowę i modernizację niezbędnej infrastruktury. Obszar planu jest wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej w tym wodociągu, który zapewni odpowiednią ilość wody dla projektowanego terenu placu lub rynku lub zieleni urządzonej, jak również dla potencjalnej zabudowy usługowej. Jakość wody dla miasta Piły zapewnia stacja uzdatniania wody zlokalizowana przy ul. Wałęckiej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa sporządzony został przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej miasta Piły. W treści ogłoszeń i obwieszczeń znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W trybie sporządzenia planu wyłożono projekt planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzono dyskusję publiczną, z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Poinformowano również o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu w określonym terminie. Informacje zostały podane do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń i obwieszczeń poprzez publikacje w miejscowej prasie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczenie na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Na początkowym etapie procedury planistycznej, w ustalonym terminie, nie złożono indywidualnych wniosków. Na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu zostały złożone uwagi. Zakres uwag oraz postulaty w nich zawarte dotyczyły wprowadzenia nowych rozwiązań planistycznych i stanowiły alternatywną wersję miejscowego planu. Uwzględnienie uwag wymagałoby sporządzenia innego projektu planu oraz przeprowadzenia procedury planistycznej od początku. Ze względu na zamierzenia inwestycyjne z zakresu rewitalizacji przestrzeni placu Zwycięstwa, Prezydent Miasta Piły postanowił nie uwzględnić uwag. Lista nieuwzględnionych uwag została przedstawiona Radzie Miasta Piły wraz z projektem planu a rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 4.

Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, m. in. poprzez upublicznienie procesu sporządzania projektu planu oraz umożliwieniu pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, w ramach obowiązujących przepisów.

Ustalając w projekcie planu przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy i zagospodarowania wzięto pod uwagę lokalne uwarunkowania oraz charakter placu Zwycięstwa jako przestrzeni publicznej. W celu ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, projekt

planu wprowadza rozwiązania umożliwiające rewitalizację centralnej części miasta, poprzez odpowiednie ustalenia dla terenów usług, placu oraz zieleni urządzonej. Zapisy planu pozwolą na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni placu lub na kontynuację wcześniejszej funkcji, wzbogaconej o nowe formy przestrzenne.

Wyznaczając tereny dla nowej zabudowy, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne poprzez:

- minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego dzięki kształtowaniu struktury przestrzennej, która nie wymaga budowy nowych systemów komunikacyjnych,
- dopuszczenie nowej zabudowy usługowej w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, zlokalizowanej w sąsiedztwie rozwiniętego układu komunikacyjnego, umożliwiającego wykorzystanie zbiorowego transportu publicznego,
- wprowadzenie rozwiązań planistycznych pozwalających częściowo ograniczyć ruch pojazdów i tym samym stwarzających warunki dla poprawy przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie placu Zwycięstwa nie zakłada wpływu na budżet gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy. Uchwalenie planu miejscowego nie wprowadza obowiązku, a jedynie możliwość przebudowy placu Zwycięstwa, a inwestycja może być finansowana po uzyskaniu dotacji zewnętrznych.

Projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej miasta. Ponadto sporządzenie planu jest konsekwencją zmiany studium przyjętej uchwałą Nr LXXII/730/23 Rady Miasta Piły z dnia 28.02.2023 r., która uwzględniła planowane zagospodarowanie obszaru placu Zwycięstwa.

W związku z zakończeniem procedury formalno-prawnej, projekt planu przedstawia się Radzie Miasta Piły celem uchwalenia.

w z. PREZYDENTA MIASTA
/-/ Beata Dudzińska
Zastępca Prezydenta